



LEIEKONTRAKT – LEIE AV AREAL

FOR Utleie av areal til vannflateaktivitet ved Edvard Munchs plass

1. KONTRAKTPARTER

Utleier: Oslo kommune v/Bymiljøetaten
Org.nr: 996 922 766
Adr: Postboks 635 Løren, 0507 Oslo
Tlf: 23 48 20 30
E-post: postmottak@bym.oslo.kommune.no

Leietaker: [...]
Org.nr/F.nr: [...]
Adr: [...]
Tlf: [...]
E-post: [...]

Samlet omtalt som partene.

Kontaktpersoner for partene er:

Kontaktperson for utleier	Kontaktperson for leietaker
Navn:	Navn:
Adresse:	Adresse:
E-post:	E-post:
Telefon:	Telefon:

Ved skifte av kontaktperson skal dette umiddelbart skriftlig meddeles den annen part. All skriftlig henvendelse til utleier, skal i tillegg sendes i kopi til utleiers postmottak.

2. LEIEOBJEKT

Leieforholdet gjelder sjøareal ved (del av) gnr. 234 bnr. 41, med adresse Edvard Munchs plass. Leieforholdet gjelder sjøareal tilsvarende 5 meter løpemeter per plass og maksimalt 10 meter ut fra kaifront. Avtalen gjelder plass X, se vedlagt kartskisse.

3. LEIESUM

Årlig leie utgjør kr. 30 000, ekskl. mva., og vil bli fakturert årlig.

Leien forfaller til betaling forskuddsvis i hver termin. Betaling anses ikke skjedd før beløpet er mottatt av bank i Norge.

Leien reguleres hver 1. januar, i samsvar med eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller, hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Ytterligere varsel om regulering vil ikke bli gitt. Leien skal ikke kunne reguleres under den leien som ble avtalt på kontraktstidspunktet. Utgangspunktet for reguleringen er konsumprisindeksen som var publisert da avtale ble inngått.

Dersom renovasjons-, vann- og avløpsavgift tilfaller leieobjektet, vil leietaker i tillegg til den ordinære leie bli belastet for disse etter et å konto beløp med avregning ved hvert årsskifte. Slike utgifter forfaller til betaling straks etter kommunens påkrav.

Alle øvrige utgifter og avgifter vedrørende overtakelse, bruk og tilbakelevering av leieobjektet er utleier uvedkommende. Eventuelle kostnader ved tinglysing og oppmåling dekkes av leietakeren.

Ved forsinket betaling av leie svares forsinkelsesrente i henhold til lov av 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved puring.

Leie eller andre krav i forbindelse med denne kontrakt utleier har på leietaker gjøres opp ved kommunal avregning. Leietaker kan ikke avregne i krav mot utleier, med mindre kravet er erkjent.

4. MERVERDIAVGIFT

Dersom det blir innført merverdiavgift ved utleie av objekter som omfatter nærværende leieforhold, plikter leietaker å betale denne avgift i tillegg.

5. LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leiekontrakten er tidsbestemt og gjelder fra 01.01.2026 og utløper uten oppsigelse den 31.12.2027.

Leieforholdet er gjensidig oppsigelig i leieperioden med 1 måned(ers) varsel til fraflytting den siste dag i måneden. En eventuell oppsigelse må være skriftlig.

6. BRUK AV LEIEOBJEKTET

Arealet må bare benyttes til avtalt vannflateaktivitet. Det skal ikke legges beslag på kommunalt eid eller forvaltet areal, utover det areal som fremgår av punkt 2. Det er ikke tillatt å benytte arealet til parkering eller annen hensettelse av motorvogn, uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

BYM står fritt til å leie ut areal til annen virksomhet i umiddelbar nærhet av det areal som leies ut etter denne kontrakt. Dette gjelder også utleie til virksomhet med samme eller liknende formål som beskrevet i denne kontrakt. BYM er ikke ansvarlig for leietakers ulemper, herunder økonomisk tap, som følge av slik utleie.

Leietaker forplikter seg til enhver tid å inneha de nødvendige godkjenninger knyttet til bruken av leieobjektet fra Bymiljøetaten, Plan- og bygningsetaten og lignende.

Eventuelle pålegg fra offentlig myndighet, som Helseetaten, Arbeidstilsynet, Brann- og redningsetaten o.a. på grunn av leietakers virksomhet, pliktes fulgt opp av leietaker.

Ovennevnte tillatelser og pålegg er utleier uvedkommende.

Utleier har intet ansvar om leietakers bruk av leieobjektet ikke blir tillatt av bygningsmyndighetene, annen offentlig instans eller som følge av krav fra naboene etter de naboettslige regler, selv om bruken er avtalt.

En eventuell tilkobling til ledningsnett for vann- og avløp og elektrisk kraft skal utføres av autorisert rørlegger/elektriker i tråd med de til enhver tid gjeldende forskrifter på området.

Felling av trær, graving på leieobjektet, bortføring av stein, jord eller sand er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Det samme gjelder for bemaling eller anbringelse av skilter på gjerder m.m.

Dersom offentlige arbeider (eks. gravearbeider) nødvendiggjør midlertidig fravikelse av leieobjektet, er leietaker pliktig til å fravike etter 7 dagers varsel. Ved brann, vannlekkasje o.l. må leieobjektet fravikes øyeblikkelig etter ordre fra offentlig myndighet.

Ved midlertidig fravikelse som følge av offentlige arbeider for lengre tid enn 14 dager, vil leien bli redusert forholdsmessig.

7. LEIETAKERS PLIKTER

Leietakeren forplikter seg til å overholde de regler og bestemmelser for orden og renslighet på leieobjektet som påbys av Oslo kommune og politiet. Ved overtredelse av disse regler bærer leietakeren ethvert ansvar.

Ved større arrangement, statsbesøk og merkedager o.l., kan utleier kreve at leietakers bruk av hele eller deler av leieobjektet, midlertidig skal opphøre. Utleier skal i slike tilfelle, om mulig, gi leietaker 14 dagers skriftlig varsel. Ved slikt opphør kan leietaker kreve leien redusert tilsvarende opphørsperioden. Utleier er ikke ansvarlig for leietakers ulemper, herunder inntektstap eller annet økonomisk tap, som følge av at bruken av leieobjektet midlertidig må opphøre.

Det påligger leietakeren til enhver tid å holde leieobjektet i ryddig og ordentlig stand. Leieobjektet må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter eller sjenanse utover det som følger av avtalt bruk, og heller ikke på en slik måte at leieobjektets omdømme nedsettes. Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Ansvar for rydding av snø og is, sikring mot takras, strøing, renhold av fortau og for å holde åpne vannavløp i fortau, rennestein, grøft eller liknende på eller langs leieobjektet overtas av leietaker, så langt det gjelder plikter som påligger utleieren som eier. Det tillates ikke bruk av salt i regulerte eller opparbeidede grønnsstrukturer. Gjerdehold påligger også leietaker. For gjerdehold gjelder det

som blir bestemt av utleieren.

Leietaker skal ikke foreta seg noe på leieobjektet som medfører forhøyelse av faste avgifter, eller betinger nye faste utgifter for kommunen.

Transport til og fra leieobjektet må foretas på en forsvarlig og forsiktig måte.

Leietaker betaler alle skatter, avgifter og omkostninger i tilknytning til leieobjektet. Det samme gjelder eventuelle offentlige pålagte installasjoner av et hvert slag på leieobjektet.

Ved brann eller annen form for skade på leieobjektet og/eller eventuell bebyggelse på denne, forplikter leietaker seg til å utbedre slike skader, eventuelt å gjenoppbygge bygninger til samme størrelse og minimum samme standard som de hadde på skadetidspunktet.

Leietaker plikter å følge de ordensregler samt instruksjoner for eventuelle tekniske anlegg på leieobjektet som til enhver tid gjelder.

Leietaker plikter ved fratredelse å tilbakelevere leieobjektet i ryddiggjort stand. Faste installasjoner av enhver art, herunder asfalt, kan kreves fjernet. Dersom leietaker ikke etterkommer krav om fjerning innen 14 dager etter leieforholdets opphør, har utleier rett til, for leietakers regning og risiko, å foreta pålagt fjerning. Denne retten for utleier omfatter også retten til å avhende materialer, varer og gjenstander som er etterlatt i leieobjektet. De kostnader utleier har i forbindelse med fjerning, kan dekkes av eventuelt utbytte fra ovennevnte avhendelse eller rettslig innkreving fra leietaker. Det samme gjelder for eventuell leierestanse.

For hver dag etter leieforholdets opphør, hvor leieobjektet ikke er tilbakelevert i ryddiggjort stand, skal leietaker betale 1 % av siste indeksregulerte årlig eller total leiesum, jf. punkt 3 i dagmulkt. Dagmulkten løper inntil leieobjektet er tilbakelevert i ryddiggjort stand og eventuelle lagrede masser, betongelementer, oljefat, bilvrak o.l. er fjernet og tilbakelevering er godkjent av utleier.

Ved fraflytting av leieobjektet skal eventuelle ledninger som har vært benyttet plugges på forskriftsmessig måte, med mindre utleier ønsker noe annet.

Utleier eller vedkommende bestyrer skal ha uhindret adgang til leieobjektet for besiktigelser og taksering. Ved opphør av leieforholdet plikter leietaker å fremvise leieobjektet etter nærmere avtale med utleier.

8. FREMLEIE / FREMLÅN / OVERDRAGELSE

Fremleie eller fremlån av leieobjektet eller deler av leieobjektet er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke.

Overdragelse av leieavtalen er ikke tillatt.

9. ANSVAR FOR FEIL OG SKADER VED LEIEOBJEKTET

Leieobjektet leies i den stand det er på avtaletidspunktet.

Utleier har ikke ansvar for åpenbare eller skjulte feil eller mangler ved leieobjektet, eller skade på nye eller gamle ledninger så som vann-, kloakk-, gass- og elektriske ledninger. Det samme gjelder for skade som oppstår som følge av feil ved slike ledninger. Utleier har heller ikke ansvar for andre leietakers handlinger eller forhold. For øvrig overtar utleier som eier intet ansvar som ikke etter lov måtte påhvile den.

Leieobjektet skal ikke forurenses. Dersom det avdekkes forurensning på leieobjektet som skyldes leietaker, leietakers konstruksjon eller noen leietaker svarer for, er leietaker pliktig til å utbedre forholdet. Dersom utbedring ikke er gjennomførbart, kan leietaker holdes erstatningsansvarlig for utleiers tap som følger av forurensningen.

Det er leietaker som har bevisbyrden for at eventuell forurensning ikke skyldes leietaker eller noen leietaker svarer for.

10. FORCE MAJEURE

Streik, lockout, blokad, brann, eksplosjon, maskinskade, ukontrollert utstrømming av vann, avbrytelse av tilførsel av vann, strøm, telefon mv., opptøyer, krig, pandemi, jordskjelv, inngrep av offentlig myndighet eller andre forhold som partene ikke rår over, fritar partene fra å oppfylle sine forpliktelser i henhold til denne kontrakt i den grad partene er hindret i å oppfylle sine forpliktelser eller forpliktelsene ikke kan oppfylles uten unormalt høye kostnader. Likedan bortfaller, under slike forhold, plikt til å betale taps- eller skadeserstatning.

Blir leieobjektet totalskadd ved brann eller annen hendelig begivenhet i leietiden, faller leieavtalen bort.

11. MISLIGHOLD

Brudd på kontraktens bestemmelser er mislighold. Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan partene heve kontrakten.

Blir den avtalte leie eller avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager etter forfallsdato, vedtar leietaker med dette tvangsgrunnlag for tvangsfravikelse og kan kastes ut uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav a.

Leietaker kan ikke sette frem motkrav mot utleier, med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort.

Dersom leietaker ikke fraflytter leieobjektet når leieperioden er ute, kan leietaker kastes ut uten søksmål. Leietaker vedtar med dette tvangsgrunnlag for fravikelse, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd bokstav a eller b.

Dersom leietaker flytter etter krav fra utleier på grunn av mislighold eller ved eventuell utkasting, plikter leietaker å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag for det som utleier får inn ved ny utleie. Ved oppsigelig leiekontrakt plikter leietaker å betale leie ut oppsigelsestiden

med de samme fradrag som nevnt ovenfor. Leietaker må også betale kostnader som påløper som følge av utkasting og ryddiggjøring.

12. TVISTELØSNING

Twistesporsmål mellom utleier og leietaker skal søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke er mulig, er Oslo tingrett rett verneting.

13. MILJØ

Utleier er en miljøsertifisert virksomhet i henhold til NS-EN ISO 14001.

Leietaker har plikt til å gjøre seg kjent med hvilke konsekvenser virksomheten har på det ytre miljøet, samt å følge offentligrettslige bestemmelser til beskyttelse av det ytre miljøet. Dette gjelder bestemmelser om forurensning i form av:

- 1) tilførsel av fast stoff, væske eller gass til luft, vann eller i grunnen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 1,
- 2) støy og rystelser, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 2,
- 3) lys og annen stråling i den utstrekning forurensningsmyndigheten bestemmer, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 3,
- 4) påvirkning av temperaturen, jf. lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13.3.1981 nr. 6 § 6,1. ledd nr. 4,
- 5) visuell forurensning, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.6.2008 nr. 71 § 29-2,

som er eller kan være til skade eller ulempe for det ytre miljø.

Ved forespørsel plikter leietakeren å gi opplysninger til utleier om:

- 1) forhold ved egen virksomhet som påvirker eller kan påvirke det ytre miljø, herunder
 - planlagte og iverksatte tiltak eller aktiviteter i miljøet,
 - produkters egenskaper eller innhold,
 - forhold ved driften av leietakers virksomhet,
 - administrative avgjørelser og tiltak
- 2) forhold ved egen virksomhet som kan påvirke menneskers helse, sikkerhet og levekår i den grad de påvirkes eller kan bli påvirket av tilstanden i miljøet eller faktorer som nevnt i nr. 1.

14. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Leietaker vil selv være ansvarlig for å avklare spørsmål vedrørende søknadsplikt, og eventuelt selv søke Plan- og bygningsetaten om tillatelse til eventuelt ønskede tiltak. Tilsvarende gjelder avklaring og ev søknader til andre myndigheter – f. eks Byantikvaren, Næringsetaten, Oslo Havn KF, Mattilsynet, helseetaten mv. Leietaker plikter å innhente alle nødvendige privat- og

offentligrettslige tillatelser for sin bruk av arealet. Leietaker vil selv være ansvarlig for å dekke alle kostnader i den forbindelse, herunder også all risiko som måtte knytte seg til krav eller pålegg eller tillatelser som er nødvendige å inneha i kontraktperioden.

Leietaker forplikter å ta hensyn til helse, miljø og sikkerhet i sin virksomhet, samt bidra til oppnåelse av Oslo Havn KFs HMS-politikk. Les mer om dette under miljø på www.oslohavn.no. Leietaker er kjent med at havnens sentrale beliggenhet i byen gjør det viktig å fokusere på miljø og god miljøpraksis. Det forventes at leietaker søker å oppnå høyest mulig miljøkvalitet i sin virksomhet.

Alt avfall må behandles etter gjeldende regler. Leietaker må etablere egen avfallsordning for avfall som genereres av egen bruk. Avfall må bringes bort av leietaker for egen regning. Leietaker skal sørge for at arealet ved kaia holdes ryddig, og skal fjerne søppel og avfall som genereres fra aktiviteten og dens installasjoner minst ukentlig. Det er ikke tillatt med avfallshåndtering på land/kaia. Det må ikke innføres blomsterarter som frør av seg selv og/eller står på fremmedartlista.

Det er ikke tillatt med badstuedrift, badestamp el. på arealet.

Leietaker skal sikre at toalettforholdene er tilfredsstillende for egen virksomhet. Leietaker skal benytte eget toalett på land, det er ikke tillatt med toalett på brygga/kaia. Toalettene må finansieres og vedlikeholdes av leietaker.

Det stilles krav til at tiltakshaver overvåker kvaliteten av badevannet i Oslofjorden i samsvar med retningslinjer fra utleier, statlige helsemyndigheter og EUs badevannsdirektiv. Leietaker er ansvarlig for prøvetaking av badevanntaking ved Langkaia, og plikter å holde stengt hvis grensene for dårlig vannkvalitet overstiges.

Gjeldende retningslinjer for overvåkning av vannkvalitet: Vannkvalitet på over 1000-e.coli per 100 ml er varslingsgrense, og bading frarådes. Vannprøver bør tas ukentlig hele året når flåtene er i bruk, og så tidlig som mulig om morgenen. Retningslinjene kan endre seg, og vil i så fall skriftlig varsles leietaker, og eventuelt gjennomgå i felles møte ved behov.

Leietaker skal sørge for svært god sikkerhet forbundet med etableringen og bruken av egen installasjon og feste av denne. Leietaker skal sikre at egen installasjon har solid fortøyning slik at en ikke kommer inn i sikkerhetssonen ved badestigene. Leietaker skal sikre at egen flåte har god forankring og fending. Det er ikke tillatt med utenpåliggende fartøy.

Leietaker har ansvar for sikkerhet knyttet til egen installasjon inklusive fortøyninger, moringer/forankring og evt. mindre landgang og annet utstyr knyttet til denne. Det er ikke lov å sette bolter eller fjerne deler av kaifrontlistene. Alt av innfestinger og tilpasninger på kaifront, samt infrastrukturen på denne, må forhåndsavklares skriftlig med Bymiljøetaten. Leietaker plikter å etterkomme pålegg om justering av størrelsen på flåten fra Bymiljøetaten eller annen offentlig myndighet.

Det tillates ikke reklame på havnens arealer. Radio og TV-anlegg, antenner, skilt, automater mv. må ikke settes opp uten skriftlig samtykke fra Utleier. Utleier skal på forhånd godkjenne både utseende og plassering av det forannevnte.

Begge parter er forpliktet til å melde fra dersom en mener vedlikeholdsoppgaver må utføres. Begge parter er også forpliktet til, i forbindelse med slikt arbeid, å legge forholdene til rette for at arbeidet kan gjennomføres på den mest praktiske måten.

Skader som leietaker påfører havnepromenaden, inkludert fending, pullerter og annet utstyr skal erstattes.

Leietaker må ved behov flytte installasjonene til et annet areal om utleier har behov for å benytte arealet til andre formål.

Ved uforutsette forhold, hvis det finnes nødvendig, kan leietaker stenge anlegget umiddelbart.

Utleier tar forbehold om eventuell prisøkning i leieperioden på bakgrunn av politisk vedtak om fastsettelse av utleiepriser for utleie av kommunal grunn. Utleier kan kreve leien regulert i henhold til politisk vedtak med 3 måneders skriftlig varsel.

Leien dekker ikke driftskostnader som strøm, belysning og oppvarming. Leietaker betaler ikke vederlag for den rett som fremkommer av denne avtalen.

Vinterdrift vil gjennomføres som normalt av utleier på kaifront og omkringliggende områder på land. Det gjøres oppmerksom på at utleier vil ikke ytes ekstraservice pga. virksomheten. Ønskede tiltak som snø/isfjerning og andre tiltak utenfor normale intervall må besørges av leverandøren selv.

15. SIGNATUR

Senest ved underskrift av kontrakten skal leietaker fremlegge gyldig firmaattest, eller eventuelt annen gyldig dokumentasjon som bekrefter signaturrett, dersom utleier krever det.

Kontrakten er ikke bindende for utleier før den er signert av etatens direktør, eller den som har fått signaturfullmakt.

Denne kontrakten er undertegnet i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

For utleier:

For leietaker:

Oslo Kommune

[...]

Bymiljøetaten

Org.nr: 996 922 766

Org.nr/F.nr: [...]

_____]

Vedlegg:

1. Kartskisse